QORTI TA' L-APPELL

(APPELL MILL-BORD LI JIRREGOLA L-KERA)

IMHALLEF

ONOR. JOSEPH A. FILLETTI B.A. LL.D., A.R.HIST. S.

Seduta ta' nhar il-Gimgha 26 ta' Ottubru, 2001

Numru

Rikors Nru. 129/98

Paul Camilleri

vs

Joseph Borg

Il-Qorti,

PRELIMINARI

<u>Ir-rikors promotorju</u>

1. Dan huwa appell minn sentenza deciza mill-Bord li Jirregola l-Kera f'rikors fl-ismijiet premessi fis-7 ta' Dicembru, 2000;

2. Fir-rikors promotorju quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera, l-appellant qal li ilu jikri lill-intimat il-garaxx numru erbgha (4), fi

Trasfiguration Avenue, Lija, versu l-kera annwali ta' sittin lira Maltin (Lm60) liema kera tithallas bil-quddiem (u b'digriet tat-2 ta' Dicembru, 1998, zdiedu l-kliem kull sitt xhur bl-ewwel skadenza fl-14 ta' Jannar, 1999) u li tul il-kors l-intimat kien biddel id-destinazzjoni tal-garaxx lilu mikri billi beda jaghmel uzu regolari minnu bhala mahzen u jahdem minnu u dan minghajr l-awtorizzazzjoni u l-kunsens ta' l-esponent. Illi ghalhekk talab li jigi awtorizzat ma jgeddidx il-kirja u jigi ordnat l-izgumbrament ta' l-intimat fi zmien qasir u perentorju.

<u>Ir-risposta ta' l-intimat</u>

3. L-intimat wiegeb li r-rikors huwa null stante li gie ommessa d-data ta' l-iskadenza tal-kirja u li kif kien ser jigi spjegat waqt it-trattazzjoni tal-kawza ma kienx assolutament minnu li hu beda juza l-garaxx bhala mahzen minghajr il-kunsens tar-rikorrent.

<u>Is-sentenza appellata</u>

4. Illi a rigward ta' l-ewwel eccezzjoni l-Bord awtorizza z-zieda mehtiega. Dwar l-allegazzjoni tar-rikorrent l-intimat qal li dan mhux minnu. Il-Bord li Jirregola l-Kera fehem, mix-xheda tar-rikorrent, illi qed jghid illi hu kien kera l-fond bhala post fejn iqieghed karozza privata u issa qed jintuza biex izommu ghodda u jsir xoghol. L-intimat isostni li

kera l-fond biex izomm fih karozza privata flimkien ma' materjal u ghodda mehtiega ghax-xoghol tieghu ta' bajjad; illi l-Bord zied jikkunsidra illi mid-dokumenti esebiti mill-intimat (fol. 15) jirrizulta li diga' fl-1973 l-intimat kien il-kerrej tal-fond u jhallas kera ta' Lm35 fis-sena bis-sitt xhur bil-quddiem jigifieri bir-rata ta' Lm17.50c. Fl-1980 il-kera saret Lm60 fis-sena tithallas kull sitt xhur bil-quddiem jigifieri bir-rata ta' Lm30. Fl-1983 il-kera ta' Lm30 kull sitt xhur bdiet titqieghed taht l-Awtorita' tal-Qorti;

Illi l-Bord irritjena illi fit-2 ta' Awissu gie pprezentat rikors quddiem il-Bord fejn l-intimat li llum qal li huwa jikri l-fond ghal <u>uzu kummercjali</u> (sottolinejar tal-Bord) bil-kera ta' Lm60, ircieva ittra ufficjali fis-26 ta' Lulju, 1983 fejn ir-rikorrent ta' llum wera l-hsieb li ma jgeddidx il-kirja jekk mhux bid-Lm90 fis-sena, il-kera kien gie mizjud sentejn qabel bonarjament ghal Lm60 u ghalhekk talab li t-talba ghal zieda fil-kera tigi michuda. Ir-rikorrent fir-rikors ta' llum la deher biex jikkontesta t-talba u lanqas ikkontesta u b'sentenza ta' l-24 ta' Jannar, 1984, intlaqghet it-talba ta' l-intimat ta' llum. Il-kera baqa' ta' Lm60;

Il-Bord irritjena illi kellu quddiemu rikors li jghid li l-fond hu mikri ghall-uzu kummercjali u sentenza ibbazata fuq dan ir-rikors moghtija fl-24 ta' Jannar, 1984. <u>Bhala zieda</u> jinghad li jirrizulta mix-xhieda prodotti li l-uzu preponderanti tal-fond hu wiehed kummercjali – post fejn l-intimat

izomm l-ghodda tieghu ta' kuljum ghax-xoghol ta' bajjad li diga kien jezercita fl-1973. Il-'garage' inkera mir-rikorrent lill-intimat biex dan izomm fih l-ghodda tas-sengha tieghu. Billi l-intimat idahhal il-karozza tieghu privata, l-eement preponderanti ma jbiddilx l-affarijiet.

Il-Bord li Jirregola l-Kera ghalhekk b'sentenza tas-7 ta' Dicembru, 2000, ghalhekk ikkonkluda li billi r-rikorrent ma ppruvax li l-intimat biddel id-destinazzjoni tal-fond, il-Bord jichad it-talba tar-rikorrent bl-ispejjez kontrih.

L-appell tar-rikorrent

5. Illi l-aggravju tar-rikorrent jikkonsisti filli l-Bord, skond hu, qaghad principalment fuq dokumentazzjoni li giet prodotta mir-rikorrent dwar rikors ghall-awment li kien sar xi zmien ilu u injora totalment ix-xhieda ta' Paul Camilleri, ir-rikorrent, fejn qal illi l-fond kien originarjament mikri bhala garage ghall-uzu tal-karozza u issa gie mikri sabiex iqieghed il-karozza fih; essenzjalment kif sewwa fehem il-Bord;

(i) Illi dan l-aggravju huwa essenzjalment wiehed ta' fatt fis-sens illi l-esponent jghid illi l-Bord malament ta piz uniku fuq sentenza tal-Bord biex wasal ghall-konkluzzjoni illi sa minn 1973 kien hemm attribwit uzu kummercjali – dan ghaliex f'dik is-sentenza ir-rikorrent

odjern ma kienx deher u kienet azzjoni mill-intimat odjern sabiex dan jopponi talba ghall-awment. Fuq dak biss, fuq dikjarazzjoni unilaterali fir-rikors sabiex tigi opposta talba ghall-awment, il-Bord ma kienx oggettivament gustifikat illi jasal ghall-konkluzzjoni illi l-fond kellu destinazzjoni kummercjali sam ill-1973; certament illi dik ic-cahda tat-talba ghall-awment ma tistax tikkostitwixxi *res judicata* fis-sens illi din torbot l-ezistenza tal-kirja bhala wahda kummercjali; illi konsegwentement il-Bord kellu jaghmel valutazzjoni tal-provi l-ohra li hemm fil-Bord;

(ii) Illi l-prova tar-rikorrent tikkonsisti principalment fix-xhieda ta' Paul Camilleri dik dokumentarja anke dokumenti esebiti mill-intimat. Ir-rikorrent xehed illi originarjament kien krieh lill-intimat sabiex iqieghed lill-karozza fih u llum qed juzah ghal skopijiet kummercjali. Ma jidhirx illi hemm wisq kontestazzjoni bejn il-partijiet dwar l-uzu attwali llum fis-sens illi l-allegazzjoni tar-rikorrent li llum juzah sabiex iqieghed l-oggetti ts-sengha ta' zebbiegh u bajjad la giet kontradetta mill-intimat u sostanzjalment korroborata mix-xhieda l-ohra fosthom dawk prodotti mill-intimat; il-kwistjoni tirrizolvi ruhha fid-destinazzjoni fil-mument tal-kirja u forsi sussegwentement anke jekk kien hemm xi bidla u rikonoxximent tacitu;

(iii) Illi r-rikorrent huwa konxju minn certa diffikolta’ ta’ prova ghaliex il-kirja originali grat zmien ilu, recores ma jidhirx li hemm wisq u lanqas ma jidher li kien hemm xi attenzjoni partikolari ghalihom biex jinzammu. Izda dan ma jiggustifikax konkluzzjoni semplicement illi “actore non probante”, ghaliex l-esponent qed jissottometti li l-Qorti ghandha taghmel indagni sabiex tivvaluta c-cirkostanzi kollha mhux ipotetici imma l-bilanc ta’ probabilitajiet ghandu jkun marbut mal-konvinciment morali tal-Qorti kif inhu komunement ritenut bhala l-livell ta’ prova fil-grad civili;

(iv) Illi ghalhekk l-appellant jghid illi hemm ix-xhieda tieghu tas-seduta tat-28 ta’ April, 1999, l-ircevuti li ma jaghtu ebda indikazzjoni ta’ fond kummercjali imma huma newtrali bhal ma spiss jkunu ricevuti ta’ garage; illi c-cirkostanzi illi Paul Camilleri ghandu kif xhed huwa srje ta’ garages kollha mikrijin – korroborati mill-vicini – sabiex tinzamm il-karozza, il-fatt illi l-appellant stess stqarr illi minkejja li kien jaf li kien juza l-fond ghal skop kummercjali huwa hallih u ttanta jaghmel xi atti – dawn kollha huma provi li ghandhom jgu valutati fic-cirkostanzi illi jindikaw illi l-intenzjoni u l-fatt kienet tal-kirja ghal zamma ta' ’arozza;

Ghaldaqstant l-appellant rikorrent talab li din il-Qorti joghgobha thassar, tannulla u tirrevoka s-sentenza tal-Bord li Jirregola l-Kera moghtija fis-7 ta’ Dicembru, 2000, fl-ismijiet premessi, billi tilqa’ t-talbiet tar-rikorrenti u

tichad l-eccezzjonijiet ta' l-intimat, bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-intimat.

Ir-risposta ta' l-appellat Joseph Bord

6. L-appellat intimat wiegeb hekk:-

(i) Illi s-sentenza appellata hija gusta u ghalhekk timmerita konferma;

(ii) Illi l-Bord li Jirregola l-Kera gharbel sewwa u bir-reqqa l-provi processwali li ppruvaw fl-aktar mod limpidu li t-talba ta' l-appellant ghar-ripresa tal-fond ma setghetx tigi milqugha.

L-appellat gab prova inkonfondibbli li huwa ilu snin jutilizza l-garage sabiex jistiva fih l-attrezzar li huwa jutilizza sabiex jezercita s-sengha tieghu ta' kahhal u bajjad. Dwar dan xehed fid-dettal l-appellant innifsu gie korroborat mix-xhieda minnu prodotti. Dawna kollha spjegaw li l-appellant dejjem utilizza dana l-garage fil-granet tx-xoghol kollha fis-sens illi fil-ghodu johrog l-affarijiet tax-xoghol u jerga' jistivahom il-ghaxija.

L-appellant innifsu ammetta li l-appellat ilu snin jutilizza dana l-garage ghal skopijiet kummercjali u matul dana l-perjodu kien jaccetta l-hlas ta' kera minghand l-appellat. Kif jirrizulta waqt it-trattazzjoni ta' dawna l-proceduri, l-appellant joqghod proprju fuq dana l-garage, u ghalhekk zgur li ma jistax jahrab mill-fatt li minn dejjem kien a konoxxenza ta' l-uzu li kien qieghed jaghmel minnu l-appellat. Apparti minn hekk, l-appellant ikkonferma in kontroezami li huwa stess kien inkariga lill-appellat jizbogh u jkahhal xi proprjeta' tieghu.

Ta' rilevanza ghall-finijiet ta' dina l-vertenza huwa rrikors li l-appellat kienipprezenta quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera fit-2 ta' A'issu, 1983 kontra l-appellant Paul Camilleri sabiex tigi michuda talba ghaz-zieda tal-kera, u li fih gie espressament indikat illi l-garage kien mikri "*ghall-uzu kummercjali".* Dana r-rikors gie debitament notifikat lill-appellant fit-8 ta' Awissu, 1983. Paul Camilleri kien naqas milli jipprezenta risposta ghal dana r-rikors, u ghalhekk il-Bord kien ghadda sabiex jilqa' t-talba ta' Joseph Borg.

Il-fatt innifsu li l-appellat kompla jaccetta l-kera wara d-data ta' dina d-decizjoni hija wkoll ghal prova cara li l-appellat ma ghamel l-ebda uzu kummercjali mill-garage ad insaputa ta' l-appellant.

Apparti minn hekk, jigi rilevat illi l-elemtn ta' klandestinita' li qieghed jibbaza fuq l-appellant huwa mankanti ghal kollox minhabba l-prossimita' tar-residenza ta' l-istess appellant ghal dana l-garage u elementi ohra li rrizultaw waqt it-trattazzjoni tal-kawza. Il-Bord stess gustament innota li meta dana gie mistoqsi jekk mis-sena 1973, jigifieri meta bdiet il-lokazzjoni, kienx jaf li l-intimat kien juza l-fond sabiex jistiva fih affarijiet tas-sengha tieghu huwa wiegeb:-

> "*Jiena kont inhallih. Ma kontx inkellmu ghaliex ma sibt l-ebda ostakoli*".

Ghaldaqstant l-appellat jissottometti li l-appell ghandu jigi michud u s-sentenza appellata ghandha tigi kkonfermata.

<u>Is-sentenza ta' din il-Qorti</u>

7. L-aggravju ta' l-appellant huwa wiehed koncernanti l-provi ta' fatt prodotti u evalwati mill-Bord li Jirregola l-Kera. Skond l-appellant, il-Bord "malament ta piz uniku fuq sentenza" precedenti tal-Bord "biex wasal ghall-konkluzzjoni li sa minn 1973 kien hemm attribwit uzu kummercjali". Provi ohrajn, invece u partikolarment dik moghtija mill-appellant Paul Camilleri, kollha kienu jindikaw "illi l-intenzjoni u l-fatt kienet tal-kirja ghaz-zamma ta' karozza".

8. Din il-Qorti tibda' biex tafferma ghal darb'ohra li hija l-prassi ormai stabbilita taghha li sakemm ma jkunux jezistu raguni jew ragunjiet li juru u jiddettaw xort'ohra, hija kemm jista' jkun ma tiddisturbax dik l-evalwazzjoni tal-provi prodotti u mismugha mill-Bord li Jirregola l-Kera, u li allura jkun fl-ahjar qaghda li jgharbel u jevalwa l-istess provi. Dan maghdud, il-Qorti dejjem tirrevedi l-provi akkwiziti darba li l-aggravji jikkoncernaw l-istess provi.

9. Fir-rikors promotorju m'hemmx dubbju li l-premessa ewlenija ta' l-appellant kienet li l-fond de quo kien jinsab b'kera ghand l-appellat bhala "garaxx" u li l-inkwilin biddel din id-destinazzjoni "billi beda jaghmel uzu regolari minnu bhala mahzen u jahdem minnu u dan minghajr l-awtorizzazzjoni u l-kunsens" tieghu bhala s-sid.

10. Din il-Qorti ezaminat kemm il-provi kollha prodotti, flimkien mad-dokumenti li gew esebiti, kif ukoll is-sentenza appellata, u hija tal-fehma li dak li gie kkostatat u finalment konkluz mill-ewwel Tribunal kien gust u korrett. Il-Qorti ma taqbilx ma' l-asserzjoni ta' l-appellant fejn ried jaghtiha x'tifhem li l-Bord strah unikament fuq dak li sehh fi procedura ohra quddiem l-istess Bord fejn il-fond de quo gie deskritt, bla ma gie kkontestat mill-appellant, bhala wiehed kummercjali. Tant sar ezami akkurat tax-xhieda moghtija quddiemu li l-Bord kellu sahansitra l-okkazzjoni li jikkummenta dwar id-deposizzjoni moghtija mill-appellant u

cioe' li dan "hu bniedem li fejn irid jiftakar u fejn irid ma jiftakarx!" . Evidentement pero' il-Bord bilfors kellu inoltre jaghti piz sew lid-dokumenti li juru bl-aktar mod inekwivoku li l-fond kien intiz ghall-finijiet u uzu kummercjali u mhux bhala garaxx biex titqieghed fih karozza, kif jippretendi l-appellant. Del resto, l-istess appellant jghid li kien pjenament edott mill-fatt li l-inkwilin kien qed juza dan il-fond regolarment bhala mahzen u hu (i.e. is-sid) xorta wahda hallih jaghmel hekk. Anke fil-parti deliberattiva u motivatorja tas-sentenza appellata, il-Bord jghid espressament hekk:-

> "Bhala zieda jinghad li jirrizulta mix-xhieda prodotti li l-uzu preponderanti tal-fond hu wiehed kummercjali".

Fi kliem iehor, il-Bord hass li kellu jelabora li oltre li d-dokumenti esebiti kienu gja juru li l-fond lokat kien ghal skopijiet kummercjali, kompriz dak ta' magazzinagg ta' l-ghodod tax-xoghol, ix-xhieda akkwizita ukoll kienet preponderatament turi li hekk kienu l-fatti. Naturalment l-appellant ghandu kull dritt li ma jaqbilx ma' din il-kostatazzjoni imma dan mhux bizzejjed ghall-fini ta' grad ta' prova rikjesta biex dak li jahseb hu jekwivali mir-realta' tal-fatti. Mill-bqija huwa ben stabbilit ormai li t-terminu "garage" li jidher fir-ricevuti tal-kera huwa wiehed newtru u generiku u jikkomprendi fih anke mahzen ghall-uzu kummercjali. Max-xhieda titubanti ta' l-appellant imbaghad, hemm min-naha l-ohra dik moghtija mill-appellat li kien kategoriku li l-fond de quo minn dejjem gie

mikri lilu in konnessjoni max-xoghol tieghu ta' bajjad. Fih dejjem kien jistiva l-ghodod u kien ukoll idahhal il-karozza privata tieghu. Il-kawzali ta' bdil ta' destinazzjoni, tenut kont tas-suespost u l-fatt li l-garaxx de quo kien ikkollokat sew sew taht id-dar ta' l-appellant, manifestament ma tirrizultax. Is-sentenza appellata tidher kwindi wahda flokha u timmerita konferma.

Ghal dawn ir-ragunijiet tiddeciedi billi, filwaqt li tikkonferma s-sentenza appellata moghtija mill-Bord li Jirregola l-Kera fil-kawza fl-ismijiet premessi fis-7 ta' Dicembru, 2000, tichad l-appell tar-rikorrent appellant bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra tieghu.

Dep/Reg mm